بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
الوزير

17 يناير 2017

3 / 2 س

من وزير العدل والحريات

إلى السادة

الرؤساء الأولين لمحاكم الاستئناف

الرؤساء الأولين لمحاكم الاستئناف التجارية

الرئيسين الأولين لمحكمتي الاستئناف الإداريتين

رؤساء المحاكم الابتدائية

رؤساء المحاكم التجارية

رؤساء المحاكم الإدارية

رؤساء كتابات الضبط

الموضوع: حول مسطرة البيع بالمزاد العلني.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد، فمن المعلوم أن مسطرة البيع بالمزاد العلني لها أهميتها البالغة في تمكين الدائنين من استيفاء حقوقهم، لذلك أحاطها المشرع بمجموعة من الضمانات حماية لأموال الأطراف المنفذ عليهم، وتحقيقا للمساواة بين المتزايدين، وتكريسا للشفافية في إجراءات البيع، سواء تعلق الأمر بالبيوعات التي تتم بناء على حكم قضائي ينص على تحديد الثمن الافتتاحي للبيع، أو فيما يتعلق بالبيوعات الأخرى في إطار مسطرة الحجز التنفيذي على عقار.

إلا أن الملاحظ على مستوى الواقع أن هذه الضمانات لا تحقق الأهداف المنشودة منها، إذ أن إجراءات البيع تعترضها بعض الصعوبات، يترتب عنها في كثير من الحالات إعادة السمسرة، الشيء الذي يؤدي إلى تأخير تنفيذ الأحكام. ويعزى ذلك إلى عدة أسباب من بينها: عدم تبليغ أحد شركاء المنفذ عليه بتاريخ السمسرة، أو عدم وجود متزايدين، أو عدم جدية العروض المقدمة بعد إجراء المزاد، أو عدم التزام المتزايدين بالسدس بإتمام البيع بعد إعادة السمسرة، علما أن هذه الأسباب قد تكون حقيقية وفي بعض الأحيان تكون غير واقعية ومجرد مفتعلة، الأمر الذي يستلزم التعامل مع كل وضعية على حدة.

وسعيا إلى تعزيز سلطة الرقابة التي يخولها القانون لرئيس المحكمة و القاضي المكلف بالتنفيذ، بما يسهم في الحفاظ على حقوق الأطراف وتحقيق الضبط في إجراءات البيع بالمزاد العلني، أطلب منكم:

- إنجاز محضرين، يتعلق الأول بتلقي العروض والذي يتعين على رئيس المحكمة أن يقرر بشأنه في اليوم نفسه بالموافقة على مضمنه أو عدمها، على أن يتم بعد ذلك تحرير المحضر النهائي بإرساء المزاد مع مراعاة أجل زيادة السدس.
- اعتماد تعهد الزيادة بالسدس كتابة مع إلزام صاحبه بتقديم ضمانة، تؤكد التزامه ببقائه متزايدا بثمن المزاد الأول مضافة إليه الزيادة.
- احترام الإجراء المنصوص عليه في الفصل 473 من قانون المسطرة المدنية، وذلك بإخطار شركاء المنفذ عليه في الملكية بإجراءات التنفيذ المباشرة ضد شريكهم حتى يتسنى لهم المشاركة في السمسرة، تلافيا للمطالبة بالشفعة وذلك طبقا لمقتضيات المادة 302 من مدونة الحقوق العينية.
- تفادي إعادة السمسرة عدة مرات، إلا إذا كانت هناك أسباب خطيرة ومبررة بصفة كافية، وخاصة إذا لم تكن هناك عروض أو كانت العروض المقدمة غير كافية بصفة واضحة، احتراما لمقتضيات الفصل 478 من قانون المسطرة المدنية.
- اللجوء إلى إجراء خبرة جديدة، في حالة عرض العقار المحجوز تنفيذيا للمزاد لثلاث مرات دون تقديم عروض أو كانت العروض المقدمة غير كافية بصفة واضحة، أما في حالة البيع

بالمزاد العلني في إطار حكم قضى بقسمة تصفية، فيمكن لكل ذي مصلحة أن يرجع إلى المحكمة المصدرة للحكم لتحديد ثمن افتتاحي جديد.

- مراعاة المصلحة المشتركة لكل من طالب التنفيذ والمنفذ عليه، وذلك للحفاظ على مصداقية البيع بالمزاد العلني، ولتلافي الشبهات التي قد تثار حوله، في إطار الموضوعية والتجرد اللذين يضمنان حقوق كل الأطراف.

ونظرا لما لهذه التدابير من أهمية بالغة، نهيب بكم إيلاءها ما تستحق من العناية والاهتمام تحقيقا للأهداف المتوخاة، مع إخباري بكل الصعوبات التي قد تعترضكم عند التطبيق. والسلام.

· Annexes documentaires ·

Transcription arabe | Traduction française

17 جاء 2017

203

منوزير العدل والعريات

إلى الساعة

الرؤساء الأولين بعاكم الاستئناف

الرؤساء الأولين عماكم الاستئناف التجارية

الرئيسين الأولين بهكمتو الاستئناف الإخاريتسن

رؤساء المحاكم الابتدائية

رؤساء العماكم التجارية

رؤساء العحاكم الإدارية

رؤساء كتابات الضبط

الموضوع:

حول مسطرة البيع بالمزاد العلني.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد، فمن المعلوم أن مسطرة البيع بالمزاد العلني لها أهميتها البالغة في تمكين الدائنين من استيفاء حقوقهم، لذلك أحاطها المشرع بمجموعة من الضمانات حماية لأموال الأطراف المنفذ عليهم، وتحقيقا للمساواة بين المتزايدين، وتكريسا للشفافية في إجراءات البيع، سواء تعلق الأمر بالببوعات التي تتم بناء على حكم قضائي ينص على تحديد الثمن الافتتاحي للبيع، أو فيما يتعلق بالبيوعات الأخرى في إطار مسطرة الحجز التنفيذي على عقار.

Moroctions

1

إلا أن الملاحظ على مستوى الواقع أن هذه الضمانات لا تحقق الأهداف المنشودة منها.

إذ أن إجراءات البيع تعترضها بعض الصعوبات، يترتب عنها في كثير من الحالات إعادة السمسرة، الشيء الذي يؤدي إلى تأخير تنفيذ الأحكام. ويعزى ذلك إلى عدة أسباب من بينها:

عدم تبليغ أحد شركاء المنفذ عليه بتاريخ السمسرة، أو عدم وجود متزايدين، أو عدم جدية العروض المقدمة بعد إجراء المزاد، أو عدم التزام المتزايدين بالسدس بإتمام البيع بعد إعادة السمسرة، علما أن هذه الأسباب قد تكون حقيقية وفي بعض الأحيان تكون غير واقعية ومجرد

مفتعلة، الأمر الذي يستلزم التعامل مع كل وضعية على حدة.

وسعيا إلى تعزيز سلطة الرقابة التي يخولها القانون لرئيس المحكمة والقاضي المكلف بالتنفيذ. بما يسهم في الحفاظ على حقوق الأطراف وتحقيق الضبط في إجراءات البيع بالمزاد العلني، أطلب منكم:

· إنجاز محضرين، يتعلق الأول بتلقي العروض والذي يتعين على رئيس المحكمة أن يقرر بشأنه في اليوم نفسه بالموافقة على مضمنه أو عدمها، على أن يتم بعد ذلك تحرير المحضر النهائي بإرساء المزاد مع مراعاة أجل زيادة السدس.

• اعتماد تعهد الزيادة بالسدس كتابة مع إلزام صاحبه بتقديم ضمانة. تؤكد التزامه ببقائه متزايدا بثمن المزاد الأول مضافة إليه الزيادة.

· احترام الإجراء المنصوص عليه في الفصل 473 من قانون المسطرة المدنية، وذلك بإخطار شركاء المنفذ عليه في الملكية بإجراءات التنفيذ المباشرة ضد شريكهم حتى يتسنى لهم المشاركة في السمسرة، تلافيا للمطالبة بالشفعة وذلك طبقا لمقتضيات المادة 302 من مدونة الحقوق العينية.

· تفادي إعادة السمسرة عدة مرات، إلا إذا كانت هناك أسباب خطيرة ومبررة بصفة كافية. وخاصة إذا لم تكن هناك عروض أو كانت العروض المقدمة غير كافية بصفة واضحة.

احتراما لمقتضيات الفصل 478 من قانون المسطرة المدنية.

اللجوء إلى إجراء خبرة جديدة. في حالة عرض العقار المحجوز تنفيذيا للمزاد لثلاث مرات دون تقديم عروض أو كانت العروض المقدمة غير كافية بصفة واضحة، أما في حالة البيع

بالمزاد العلني في إطار حكم قضى بقسمة تصفية، فيمكن لكل ذي مصلحة أن يرجع إلى المحكمة المصدرة للحكم لتحديد ثمن افتتاحي جديد.

•

مراعاة المصلحة المشتركة لكل من طالب التنفيذ والمنفذ عليه، وذلك للحفاظ على مصداقية البيع بالمزاد العلني، ولتلافي الشبهات التي قد تثار حوله، في إطار الموضوعية والتجرد اللذين يضمنان حقوق كل الأطراف.

ونظرا لما لهذه التدابير من أهمية بالغة، نهيب بكم إيلاءها ما تستحق من العناية والاهتمام تحقيقا للأهداف المتوخاة، مع إخباري بكل الصعوبات التي قد تعترضكم عند

التطبيق، والسلام.

A Marochicit

17 Janvier 2017

203

Du Ministre de la Justice et des Libertés

À

Messieurs les Premiers Présidents des Cours d'Appel

Messieurs les Premiers Présidents des Cours d'Appel de Commerce

Messieurs les Premiers Présidents des Cours d'Appel Administratives

Messieurs les Présidents des Tribunaux de Première Instance

Messieurs les Présidents des Tribunaux de Commerce

Messieurs les Présidents des Tribunaux Administratifs

Messieurs les Chefs des Secrétariats-Greffes

Objet : Concernant la procédure de vente aux enchères publiques.

Salut distingué en la haute personne de Sa Majesté le Roi,

Après ce préambule, il est notoire que la procédure de vente aux enchères publiques revêt une importance capitale pour permettre aux créanciers de recouvrer leurs droits. C'est pourquoi le législateur l'a entourée d'un ensemble de garanties visant à protéger les biens des parties saisies, à assurer l'égalité entre les enchérisseurs et à consacrer la transparence des procédures de vente, qu'il s'agisse des ventes réalisées en vertu d'un jugement ordonnant la fixation du prix de départ de la vente, ou des autres ventes dans le cadre de la procédure de saisie exécutoire immobilière.

Cependant, il est constaté sur le terrain que ces garanties n'atteignent pas les objectifs escomptés. En effet, les procédures de vente rencontrent certaines difficultés qui entraînent, dans de nombreux cas, la réitération de la vente aux enchères, ce qui retarde l'exécution des jugements. Cela est dû à plusieurs raisons, notamment : le défaut de notification de la date de la vente aux enchères à l'un des associés de la partie saisie, l'absence d'enchérisseurs, le manque de sérieux des offres présentées après la vente aux enchères, ou le non-respect par les enchérisseurs du surenchérissement du sixième pour finaliser la vente après la réitération de la vente aux enchères, sachant que ces raisons peuvent être réelles, mais parfois irréelles et purement artificielles, ce qui nécessite de traiter chaque situation au cas par cas.

Afin de renforcer le pouvoir de contrôle que la loi confère au Président du Tribunal et au Juge chargé de l'exécution, contribuant ainsi à la préservation des droits des parties et à la régularité des procédures de vente aux enchères publiques, je vous demande :

* D'établir deux procès-verbaux, le premier concernant la réception des offres, sur lequel le Président du Tribunal doit se prononcer le jour même, en approuvant ou non son contenu, étant entendu qu'il sera ensuite dressé le procès-verbal définitif d'adjudication, en tenant compte du délai de surenchérissement du sixième.

* D'exiger un engagement écrit de surenchérissement du sixième, accompagné de la constitution d'une

garantie confirmant l'engagement de l'enchérisseur de maintenir son offre au prix de la première adjudication majoré du sixième.

* De respecter la procédure prévue à l'article 473 du Code de Procédure Civile, en informant les associés de la partie saisie de la procédure d'exécution diligentée contre leur associé, afin de leur permettre de participer à la vente aux enchères, et d'éviter ainsi toute demande de préemption, conformément aux dispositions de l'article 302 du Code des Droits Réels.

* D'éviter de réitérer la vente aux enchères à plusieurs reprises, sauf en cas de motifs graves et suffisamment justifiés, notamment en l'absence d'offres ou lorsque les offres présentées sont manifestement insuffisantes, conformément aux dispositions de l'article 478 du Code de Procédure Civile.

* De recourir à une nouvelle expertise, en cas de présentation du bien saisi aux enchères publiques à trois reprises sans offre ou lorsque les offres présentées sont manifestement insuffisantes. En revanche, en cas de vente aux enchères publiques dans le cadre d'un jugement ordonnant un partage liquidatif, toute partie intéressée peut saisir le Tribunal ayant rendu le jugement afin de fixer un nouveau prix de départ.

* De prendre en considération l'intérêt commun du demandeur à l'exécution et de la partie saisie, afin de préserver la crédibilité de la vente aux enchères publiques et d'éviter les suspicions qui pourraient l'entacher, dans un esprit d'objectivité et d'impartialité garantissant les droits de toutes les parties.

Compte tenu de l'importance capitale de ces mesures, nous vous exhortons à leur accorder toute l'attention et le soin qu'elles méritent, afin d'atteindre les objectifs escomptés, et de m'informer de toutes les difficultés que vous pourriez rencontrer lors de leur application.

Veuillez agréer, l'expression de ma considération distinguée.